



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 20]

नई दिल्ली, सोमवार, जनवरी 19, 2015/पौष 29, 1936

No. 20]

NEW DELHI, MONDAY, JANUARY 19, 2015/PAUSA 29, 1936

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 13 जनवरी, 2015

**संख्या टीएमपी/62/2013-एमबीपीटी.**— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के चार स्थलों पर भूमि के लिए किराए की अनुसूची के अनुमोदन के लिए एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव, जैसाकि इसके साथ संलग्न आदेश में विनिर्दिष्ट है, का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएमपी/62/2013-एमबीपीटी

मुम्बई पत्तन न्यास

---

आवेदक

**कोरम:**

(i) श्री टी.एस. बालासुब्रामण्यन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सी.बी. सिंह, सदस्य (आर्थिक)

**आदेश**

(जनवरी, 2015 के दूसरे दिन पारित)

यह मामला मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के चार स्थलों पर भूमि के लिए किराए की अनुसूची के अनुमोदन के लिए एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 एमबीपीटी ने अपने दिनांक 28 नवम्बर, 2014 के पत्र द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के आधार पर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2.2 एमबीपीटी के दिनांक 28 नवम्बर, 2014 के प्रस्ताव में विनिर्दिष्ट प्रमुख मुद्दे संक्षेप में निम्नानुसार हैं:

- (i) एमबीपीटी बोर्ड ने टीआर संख्या 224 दिनांक 07.03.2014 द्वारा भूमि नीति 2014 से संबंधित दिशानिर्देशों के अनुसार, उपाध्यक्ष, एफए एवं सीएओ, ट्रैफिक प्रबंधक एवं संपदा प्रबंधक को सम्मिलित करते हुए भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के लिए स्वीकृति प्रदान कर दी है।

- (ii) भूमि आवंटन समिति (एलएसी) द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार, मुम्बई पत्तन न्यास के न्यासी मंडल ने संकल्प संख्या 157 दिनांक 15.11.2014 द्वारा चार परियोजनाओं के लिए दरों की अनुसूची और आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए स्वीकृति प्रदान कर दी है।
- (iii) दरों और आरक्षित मूल्य की प्रस्तावित अनुसूची का निर्धारण महापत्तन के लिए भूमि नीति 2014 के अनुसार किया गया है।
- (iv) भूमि नीति 2014 के अनुसरण में, जैसाकि भूमि आवंटन समिति द्वारा अनुशंसा की गई है और बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया है, नीचे दिए अनुसार, 4 परियोजनाओं की दरों और आरक्षित मूल्य के संबंध में टीएएमपी के अनुमोदन के लिए अनुरोध किया गया है:

क्र.सं.	परियोजना का नाम	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	पट्टे की अवधि	एलएसी के अनुसार बाजार मूल्य (रु. लाख में)	न्यूनतम अग्रिम शुल्क (आरक्षित मूल्य) रु. करोड़ में
1.	सीमेंट टर्मिनल	25,000	30 Years	4,200.00	42.81
2.	खाद्य तेल टर्मिनल	5,730	30 Years	1,283.52	13.08
3.	बेस ऑयल टर्मिनल	5,000	30 Years	1,120.00	11.42
4.	द्रवित सामग्री का भण्डारण (अम्बापाडा)	23,500	30 Years	3,572.00	36.41

2.3 एमबीपीटी ने एलएसी की अनुशंसाओं की एक प्रति प्रस्तुत की है। जैसाकि एलएसी की रिपोर्ट में दर्शाया गया है, सात परियोजनाओं के लिए निर्धारित बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा नीचे दी गई है:

क्र.सं.	परियोजना का नाम	स्थान	क्षेत्र का प्रकार	अनुमानित क्षेत्रफल वर्गमीटर में	यूनिट दर वर्गमीटर में रुपए में	एलएसी के अनुसार बाजार मूल्य (रु. लाख में)
1.	सीमेंट टर्मिनल	पेट्रोलियम गोदाम, सिवरी	भूमि	25000	16800/-	4200/-
2.	मैरिना	पी एंड वी डॉक बाल	भूमि	8000	34000/-	2720/-
			जल	84000	17000/-	14280/-
3.	फ्लोटेल	अंकोरेज चार्ली - 2, कोलाबा	भूमि	10000	71500/-	7150/-
		फैरी व्हार्फ संख्या 2, मझगांव	भूमि	635	22400/-	142.24
		मझगांव वर्कशॉप,	भूमि	200	22400/-	44.80
		मझगांव				
4.	द्रवित सामग्री का भण्डारण	अम्बापाडा	भूमि	23500	15200/-	3572/-
5.	फ्लोटिंग रेस्टोरेंट	गिरगांव चौपाटी बे, गिरगांव के सामने	जल	2000	89400/-	1788/-
		गेटवे आफ इंडिया, कोलाबा के सामने	जल	2000	71250/-	1425/-
		फैरी व्हार्फ क्षेत्र, प्रिंसेस डॉक के सामने	जल	2000	17000/-	340/-
6.	खाद्य तेल टर्मिनल	मझगांव में सीओएस-डीवाई-भू-खण्ड	भूमि	5730	22400/-	1283.52
7.	बेस ऑयल टर्मिनल	रिए रोड पर हे बंदर भूखंड	भूमि	5000	22400/-	1120/-

2.4 भूमि के 6% के बाजार मूल्य और 4% की वार्षिक वृद्धि की दर से प्रतिफल तथा भूमि नीति 2014 की क्रम संख्या 16.2(घ) पर यथानिर्धारित कटौती घटक को ध्यान में रखते हुए एलएसी ने निम्नानुसार आरक्षित मूल्य निर्धारित किया है और उसे अंतिम रूप दिया है:

- (i). समूह 1: 1/- रुपया प्रति वर्ग मीटर वार्षिक की दर से न्यूनतम अग्रिम शुल्क और सामान्य पट्टा किराया के रूप में पट्टे की पूरी अवधि के लिए अग्रिम रूप से संग्रहित की जानी है।

क्र.सं	परियोजना का नाम	पट्टे की अवधि	एलएसी के अनुसार बाजार मूल्य (लाख में)	न्यूनतम अग्रिम मूल्य (आरक्षित मूल्य) करोड़ में
1.	सीमेंट टर्मिनल	30 वर्ष	4,200.00	42.81
2.	खाद्य तेल टर्मिनल	30 वर्ष	1,283.52	13.08
3.	बेस ऑयल टर्मिनल	30 वर्ष	1,120.00	11.42
4.	द्रवित सामग्री का भण्डारण (अम्बापाडा)	30 वर्ष	3,572.00	36.41

- (ii). समूह 2: वार्षिक पट्टा किराया के रूप में प्रत्येक वर्ष संग्रहित किया जाने वाला किराया और अग्रिम शुल्क के रूप में भुगतान की जाने वाली न्यूनतम एकमुश्त प्रीमियम

क्र.सं	परियोजना का नाम	क्षेत्र का प्रकार	अनुमानित क्षेत्रफल वर्गमीटर में	किराए की दर (प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष)	वार्षिक किराया (आरक्षित मूल्य) लाख में	कुल वार्षिक किराया (आरक्षित मूल्य) ₹ लाख में
1.	मेरिना	भूमि	8000	2040/-	163.20	1020.00
		जल	84000	1020/-	856.80	
2.	फ्लोटेल्	भूमि	10000	4290/-	429.00	440.22
		भूमि	635	1344/-	8.53	
		भूमि	200	1344/-	2.69	
3.	फ्लोटिंग रेस्टोरेंट	जल	2000	5364/-	107.28	107.28
		जल	2000	4275/-	85.50	85.50
		जल	2000	1020/-	20.40	20.40

2.5. उपर्युक्त के आधार पर, एमबीपीटी ने अपने दिनांक 02 दिसम्बर, 2014 के पत्र द्वारा निम्नानुसार भूमि के लिए दरों के मानक का प्रस्ताव किया है:

(रु. प्रति वर्गमीटर)

क्र.सं.	भूमि का विवरण	क्षेत्रों का प्रकार	01.01.2014 को भूमि का बाजार मूल्य (यूनिट दर प्रति वर्गमीटर)	01.01.2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष)
1.	पैट्रोलियम गोदाम, सिवरी	आंतरिक मार्ग पर स्थित भूमि	16800	1008
2.	मन्नगांव में सीओएस – डीवाई – भू-खण्ड	मुख्य मार्ग पर स्थित भूमि	22400	1344
3.	रिए रोड पर हे बंदर भूखंड	मुख्य मार्ग पर स्थित भूमि	22400	1344
4.	अम्बापाडा	आंतरिक मार्ग पर स्थित भूमि	15200	912

टिप्पणी:

- (i) उपर्युक्त निर्धारित बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य 01 जनवरी, 2014 से लागू होगा और 31 दिसम्बर, 2018 तक इसकी वैधता बनी रहेगी।
- (ii) उपर्युक्त निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पर प्रत्येक वर्ष 4% पर वृद्धि कारक प्रभावी होगा।

(iii) पट्टा किराया/लाईसेंस शुल्क के विनियमन से संबंधित अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 2014 की भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।

2.6 उपर्युक्त को देखने से पता चलता है कि एमबीपीटी ने एलएसी रिपोर्ट के समूह 1 में सम्मिलित परियोजनाओं के संदर्भ में ही प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। जैसाकि पहले दर्शाया गया था।

3.1 हमने अपने दिनांक 12 फरवरी, 2014 के पत्र द्वारा, *अन्य बातों के साथ-साथ* एमबीपीटी से एमबीपीटी के विभिन्न स्थानों पर पत्तन से संबंधित परियोजनाओं के लिए भूमि के आवंटन के लिए किराए की अनुसूची की अधिसूचना के लिए एमबीपीटी के प्रस्ताव की जांच करने और इस बात की पुष्टि करने के लिए अनुरोध किया था कि इससे इस प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 15 मार्च, 2000 के आदेश को चुनौती देने के लिए एमबीपीटी द्वारा दायर याचिका में माननीय बम्बई उच्च न्यायालय की डिविजन बैंच द्वारा पारित दिनांक 2 मई, 2000 के अंतरिम आदेश का उल्लंघन तो नहीं होता है। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि हमने अपने पत्र संख्या टीएएमपी/10/1998-मिस दिनांक 03 फरवरी, 2014 द्वारा उपर्युक्त स्थिति को पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के ध्यान में भी लाए थे और यह उल्लेख किया था कि जब तक पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा लंबित याचिका में अपनी दलीलों के द्वारा और माननीय न्यायालय से इस मामले को खारिज करने के लिए अनुरोध करके अथवा एमबीपीटी को अपनी याचिका वापिस लेने और साथ ही माननीय न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेशों का परित्याग करने के लिए निदेश देकर मामले का समाधान नहीं किया जाता, तब तक यह प्राधिकरण एमबीपीटी के विभिन्न स्थानों पर पत्तन से संबंधित परियोजनाओं के लिए एमबीपीटी द्वारा आवंटित की जाने वाली भूमि के लिए किराया अनुसूची के निर्धारण के लिए एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले प्रस्ताव पर कार्रवाई करने की स्थिति में नहीं होगा।

3.2 इस संबंध में, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए दस्तावेज से यह प्रतीत होता है कि पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने दिनांक 17 फरवरी, 2014 के पत्र द्वारा इस मामले में एमबीपीटी की टिप्पणियां मांगी थीं। इस संबंध में, एमबीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 11 अप्रैल, 2014 द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय को उत्तर भेज दिया है। इस संबंध में, एमबीपीटी के उत्तर को नीचे उद्धरित किया गया है:

*"सीमेंट टर्मिनल के लिए प्रस्तावित भूमि अर्थात् पैट्रोलियम गोदाम भूखण्ड माननीय बम्बई उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित याचिका के अंतर्गत नहीं आता है। बेस ऑयल टर्मिनल और खाद्य तेल टर्मिनल के लिए भूखण्डों के संबंध में, पत्तन ने इस संबंध में यह कानूनी राय ली है कि क्या आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए टीएएमपी को इन भूखण्डों के लिए प्रस्ताव करने से माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष मामले के विपरित तो नहीं होगा। परामर्शदाता ने यह राय दी है कि मुकदमे में लंबित होने के कारण इस भूखण्ड के लिए आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए टीएएमपी को प्रस्ताव प्रस्तुत करने में एमबीपीटी को कोई नुकसान नहीं है। दिनांक 25.11.2012 के इस कानूनी परामर्श की प्रतिलिपि संलग्न है।"*

3.3 एमबीपीटी द्वारा इस प्रकार प्राप्त की गई कानूनी परामर्श की प्रतिलिपि एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत की गई है। इस कानूनी सलाह के निष्कर्ष से संबंधित पैराग्राफ को नीचे उद्धरित किया गया है:

*"उपर्युक्त को देखते हुए, हमारी यह राय है कि यदि आप उपर्युक्त दो प्रस्तावित टर्मिनलों और वनस्पति टैंक के संबंध में शुल्क के मानक के निर्धारण के लिए टीएएमपी से संपर्क करते हैं तो इससे उक्त याचिका पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि यह पत्तन के दायरे में आते हैं। उक्त याचिका में आपका दावा है कि टीएएमपी को पत्तन की सीमाओं/पत्तन क्षेत्रों/पत्तन की पहुंच के बाहर की सम्पदाओं के संबंध में शुल्क के मानक निर्धारित करने के लिए कोई प्राधिकार नहीं है। टीएएमपी को उपर्युक्त दो टर्मिनलों और एक वनस्पति टैंक के लिए शुल्क के मानक निर्धारित करने के लिए आवेदन करते समय, कृपया इस बात पर जोर दें कि आवेदन शुल्क के मानक के निर्धारण के लिए किया गया है क्योंकि उक्त दोनों टर्मिनल और एक वनस्पति टैंक फार्म पत्तन के दायरे में आते हैं और इसलिए इस अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत शुल्क के मानक निर्धारित करने के लिए टीएएमपी से अनुरोध किया जाता है।"*

3.4 इस संबंध में, एमबीपीटी का प्रस्ताव प्राप्त होने की सूचना देते समय, हमने अपने पत्र दिनांक 5 दिसम्बर, 2014 द्वारा एमबीपीटी से कुछ मुद्दे स्पष्ट करने के लिए अनुरोध किया है। एमबीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 9 दिसम्बर, 2014 को उत्तर दे दिया है। हमारे द्वारा उठाए गए मुद्दे और उस पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:

क्र.सं	हमारे द्वारा उठाए गए मुद्दे	एमबीपीटी का उत्तर
(i)	मोतीवाला एंड कं., मुम्बई से एमबीपीटी द्वारा प्राप्त की गई कानूनी सलाह के निष्कर्ष पैराग्राफ, जिसकी एक प्रतिलिपि एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ भेजी गई है, में, अन्य बातों के साथ-साथ यह उल्लेख किया गया है कि टीएएमपी को उपर्युक्त दो टर्मिनलों और एक वनस्पति टैंक के लिए शुल्क के मानक निर्धारित करने के लिए आवेदन करते समय, कृपया इस बात पर जोर दें कि आवेदन शुल्क के मानक के निर्धारण के लिए	मोतीवाला एंड कं., द्वारा दी गई कानूनी सलाह से संबंधित निष्कर्ष पैराग्राफ को उद्धरित करने के पश्चात एमबीपीटी ने (जैसाकि ऊपर पैरा 4.3 में दर्शाया गया है) यह उल्लेख किया है: उपर्युक्त राय के अनुसार, भूमि के बाजार मूल्य की अनुसूची और एमबीपीटी की भूमि के लिए आरक्षित मूल्य के लिए टीएएमपी को प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था क्योंकि पैट्रोलियम गोदाम, सेवरी (प्रस्तावित सीमेंट

<p>किया गया है क्योंकि उक्त दोनों टर्मिनल और एक वनस्पति टैंक फार्म पल्लन के दायरे में आते हैं और इसलिए इस अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत शुल्क के मानक निर्धारित करने के लिए टीएएमपी से अनुरोध किया जाता है। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव दिनांक 28 नवम्बर, 2014 में इस प्रकार का कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया है। एमबीपीटी शीघ्र अपेक्षित स्पष्टीकरण प्रस्तुत करे।</p> <p>इसके अतिरिक्त, यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त प्रतीत होता है कि उक्त कानूनी राय में संदर्भित दो टर्मिनलों का दिया गया संदर्भ सीमेंट टर्मिनल और कोयला टर्मिनल से संबंधित है। संभवतः वनस्पति टैंक फार्म खाद्य तेल टर्मिनल से संबंधित होता प्रतीत होता है, जिसकी पुष्टि की जाए। इस प्रकार, कानूनी राय से यह प्रतीत होता है कि केवल सीमेंट टर्मिनल और खाद्य तेल टर्मिनलों के संबंध में आगे कार्रवाई करने के लिए कहा गया है। बेस ऑयल टर्मिनल और द्रवित सामग्री के भंडारण के लिए प्रशुल्क के निर्धारण के संबंध में कानूनी स्थिति स्पष्ट नहीं है। अतः एमबीपीटी शीघ्र स्थिति स्पष्ट करे।</p>	<p>टर्मिनल) और मझगांव स्थित सीओएम डीवाई-भूखण्ड (प्रस्तावित खाद्य तेल टर्मिनल) एमबीपीटी के प्रचालन क्षेत्रों और पल्लन सीमाओं के भीतर आते हैं।</p> <p>रीए मार्ग पर स्थित हे बंदर भूखण्ड क्षेत्रों (प्रस्तावित बेस आयल टर्मिनल) और अंबापाडा क्षेत्रों (प्रस्तावित द्रवित सामग्री का भंडार) के संबंध में यह भी उल्लेख किया जाता है कि ये प्रचालनात्मक क्षेत्रों में हैं और एमबीपीटी की पल्लन सीमाओं के भीतर हैं।</p>
--	--

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुरूप, एमबीपीटी के दिनांक 28 नवम्बर, 2014 और 2 दिसम्बर, 2014 के प्रस्ताव की एक-एक प्रति संबंधित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों (एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूची के अनुसार) को उनकी टिप्पणियों के लिए आग्रह करते हुए भेजी गई थी। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों से प्राप्त टिप्पणियां फीडबैक सूचना के रूप में एमबीपीटी को अग्रेषित की गई थीं। एमबीपीटी ने मामले को अंतिम रूप देने के लिए कार्रवाई करने तक उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों की टिप्पणियों का कोई उत्तर नहीं दिया है।

5.1. संदर्भाधीन मामले पर एक संयुक्त सुनवाई मुम्बई में इस प्राधिकरण के कार्यालय में 22 दिसम्बर, 2014 को हुई थी। एमबीपीटी ने प्रस्ताव की मुख्य-मुख्य बातों के बारे में उल्लेख किया। संयुक्त सुनवाई में, एमबीपीटी और उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन किए।

5.2. संयुक्त सुनवाई के दौरान, अखिल भारतीय आयातक एवं निर्यातक एसोसिएशन (एआईआईईए) ने अपने लिखित निवेदन प्रस्तुत किए, जिन्हें फीडबैक सूचना के लिए एमबीपीटी को अग्रेषित किया गया था। एमबीपीटी ने अपने 29 दिसम्बर, 2014 के पत्र द्वारा उत्तर दिया है।

6. विभिन्न विकल्प के अंतर्गत एमबीपीटी द्वारा किए गए विचार के अनुसार भूमि के मूल्यांकन का सारांश नीचे दिया गया है:

क्र. सं.	भूखण्ड का विवरण	राज्य सरकार रेडी रिकोनर 2014	वास्तविक लेनदेन के अनुसार दर	उच्चतर स्वीकृत निविदा-एवं-नीलामी की आमंत्रित दर	मूल्यांककर्ता द्वारा अपनाई गई दर	संपदा विभाग के अनुसार दर
(i)	सेवरी में पेट्रोलियम गोदाम	16,800/-	किसी भी भूखण्ड के लिए गत तीन वर्षों में इस प्रकार का कोई लेनदेन नहीं हुआ है।	खोजबीन के अनुसार इस प्रकार का ऐसा कोई लेनदेन हाल ही में नहीं हुआ है, जिसमें इस प्रकार के बड़े आकार के पार्सल का टेंडर दिया गया हो/नीलाम किया गया हो।	16,600/-	हाल ही में विगत में इतने बड़े आकार की किसी अनुमति एवं लाइसेंस प्रदान करने का कोई व्यवहार नहीं हुआ है।
(ii)	अंबापाडा	15,200/-			14,100/-	
(iii)	मझगांव में सीओएस-डीवाई-भूखण्ड	22,400/-			21,950/-	
(iv)	रीए मार्ग पर हे बंदर भूखण्ड	22,400/-			21,500/-	

7. इस मामले में, परामर्श से संबंधित प्रक्रियाओं का रिकार्ड इस प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षकारों द्वारा दिए गए तर्कों का उद्धरण संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। इसका ब्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

8. इस मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गई संपूर्ण सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:
- (i) मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) प्रतियोगी बोली के आधार पर अपनी भूमि पर स्थित संपदा के कुछ क्षेत्रों को पट्टे पर देने की प्रक्रिया में है। इस संबंध में, एमबीपीटी को अपने क्षेत्रों में से चार क्षेत्रों अर्थात् सेवरी स्थित पेट्रोलियम गोदाम, मझगांव में सीओएस-डीवाई-भूखण्ड, रीए मार्ग स्थित हे बंदर भूखण्ड और अंबापाडा स्थित क्षेत्र के संबंध में दरों की अनुसूची और आरक्षित मूल्य की आवश्यकता है। अतः यह भूमि के उक्त क्षेत्रों के लिए है, जिसके लिए एमबीपीटी ने दरों की अनुसूची और आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए संदर्भाधीन प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
  - (ii) इससे पहले कि हम संदर्भाधीन मामले के संबंध में कार्यवाई करें, माननीय बम्बई उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित याचिका की ओर ध्यान आकर्षित कराना उपयुक्त होगा। प्राधिकरण ने पत्तन संपदाओं के उपयोग के लिए दरों के मानक और शर्तों का विवरण तैयार करने के संबंध में इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बारे में कानूनी स्थिति तय करते हुए 15 मार्च 2000 को एक आदेश पारित किया था। उक्त आदेश द्वारा यह निर्णय किया गया था कि पत्तन से संबंधित/कब्जे वाली/उसके द्वारा धारित/ पत्तन क्षेत्र और पत्तन की पहुंच के भीतर किसी भी स्थान पर समस्त संपत्ति और संपदा पर दरों के मानक और शर्तों का विवरण तैयार करना इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में होगा। उक्त आदेश में यह भी निर्णय किया गया था कि महापत्तन न्यास की सभी संपदा से संबंधित सभी पट्टा मामले भी (चाहे वे किसी भी समय सीमाओं से संबंधित हों) इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आएं। इस आदेश को एमबीपीटी द्वारा बम्बई उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी और साथ ही यह प्रार्थना की गई थी कि इस प्राधिकरण को एमबीपीटी से संबंधित इन परिसरों और पत्तन सीमाओं के बाहर स्थित परिसरों की दरें निर्धारित करने की शक्तियां नहीं हैं। माननीय बम्बई उच्च न्यायालय की डिविजन बैंच ने 02 मई, 2000 को एक अंतरिम आदेश पारित किया था जिसके द्वारा यह कहते हुए इस प्राधिकरण को 15 मार्च, 2000 के आदेश को लागू करने पर रोक लगाई गई थी कि उसमें लिए गए निर्णय ऐसी किसी भी संपत्ति अथवा स्थान पर लागू नहीं होता है जो पत्तन अथवा पत्तन की पहुंच की सीमाओं के भीतर नहीं है। माननीय उच्च न्यायालय ने इस प्राधिकरण पर इस स्थिति को लागू करने पर रोक लगायी थी कि महापत्तन न्यास की सभी संपदा से संबंधित सभी पट्टा मामले भी (चाहे वे किसी भी समय सीमाओं से संबंधित हों) इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आएं। यह मामला अभी बम्बई उच्च न्यायालय में लंबित है और मई 2000 में दिया गया अंतरिम स्थगन अभी लागू है। जहां तक संदर्भाधीन एमबीपीटी के प्रस्ताव का संबंध है, एमबीपीटी का यह विचार है कि उसके द्वारा प्रस्तावित चार भूमि क्षेत्रों के लिए दर की अनुसूची और आरक्षित मूल्य का निर्धारण प्रचालनात्मक क्षेत्रों के अंतर्गत आता है और एमबीपीटी की पत्तन सीमाओं के भीतर है और इसलिए माननीय बम्बई उच्च न्यायालय के आदेश पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा। इस संबंध में एमबीपीटी की स्थिति को समझा जा सकता है। अतः एमबीपीटी के प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान करने के लिए विचार किया गया है।
  - (iii) (क) मार्च, 2005 की प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खण्ड 8 के अनुसार, इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारण के प्रयोजन से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का उत्तरदायित्व सौंपा गया है। भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी, 2014 में महापत्तन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की घोषणा की है। अतः एमबीपीटी ने महापत्तन न्यास के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के आधार पर संदर्भाधीन अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
  - (ख) महापत्तन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 18 में पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए पांच कारकों का प्रावधान किया गया। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 18(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने की पद्धति गत भूमि नीति दिशानिर्देश 2010 में विनिर्दिष्ट प्रावधानों के समान है। तथापि, 2014 के दिशानिर्देशों में सामान्य प्रक्रिया के दौरान भूमि के नवीनतम बाजार मूल्यांकन के निर्धारण के लिए पांच कारकों में से उच्चतम पर विचार करने की स्पष्ट अनुशंसा की गई है। तथापि, यदि पांच कारकों में से उच्चतम के आधार पर भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का चयन नहीं किया जाता है तो ऐसा न करने के कारणों को दर्ज किया जाएगा। दिशानिर्देशों के खण्ड 18(ख) में विनिर्दिष्ट है कि वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य को पैरा 18(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य की प्रतिशतता के रूप में माना जाएगा। और यह कि यह प्रतिशतता 6% से कम नहीं होगी, जो कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाएगी। इसके अतिरिक्त, महापत्तन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(ग) में यह अपेक्षा की गई है कि संबंधित महापत्तन न्यास भूमि के बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेंगे और इस प्राधिकरण के लिए यह अपेक्षा होगी कि वह भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित करे। इस प्रकार, भूमि नीति दिशा निर्देश 2014 के खंड 18(ग) में विनिर्दिष्ट व्यवस्था के अनुसार इस प्राधिकरण के लिए पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य को अधिसूचित करना अपेक्षित होता है।
  - (ग) इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि महापत्तन न्यास (एमपीटी) अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अनुसार, इस प्राधिकरण को दरों के मानक तैयार करने और महापत्तन न्यास से संबंधित पत्तन भूमि एवं संपदाओं के

- उपयोग के लिए शर्तों का विवरण निर्धारित करने का उत्तरदायित्व सौंपा गया है। पूर्व भूमि नीति दिशानिर्देश 2004 और इसके साथ-साथ भूमि नीति दिशानिर्देश 2010 में स्पष्ट रूप से इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास की भूमि की दरों के मानक निर्धारित करने के लिए उत्तरदायित्व सौंपा गया है, न कि भूमि का बाजार मूल्य। इस स्थिति को कानूनी रूप देने के लिए हमारे पत्र संख्या टीएमपी/8/2014-जन. दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय से कानूनी स्थिति के अनुरूप भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में उपयुक्त सुधारों पर विचार करने का अनुरोध किया गया है। पोत परिवहन मंत्रालय की प्रतिक्रिया अभी प्राप्त होनी रहती है।
- (घ) एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत दरों के मानक के मसौदे में भूमि के बाजार मूल्य और इसके साथ-साथ भूमि के चार क्षेत्रों के लिए आरक्षित मूल्य की अधिसूचना का प्रस्ताव किया गया है। यदि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 18(ख) की ओर ध्यान आकर्षित किया जाता है तो 'आरक्षित मूल्य' शब्दों से तात्पर्य वार्षिक पट्टा किराया (एसओआर) से है। इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देशों (यद्यपि इसका संबंध प्रतियोगी बोली की प्रक्रिया में निविदा एवं नीलामी पद्धति के माध्यम से भूमि के पट्टे से है) के पैरा 16.2(घ) में यह विनिर्दिष्ट है कि आरक्षित मूल्य का आकलन पत्तन की भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा किया जाएगा, बोर्ड न्यास और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन किया जाएगा। इस प्रकार, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(ख); 18(ग) और 16(घ) का सामंजस्यपूर्ण अध्ययन करने से यह देखा गया है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराया तथा बाजार मूल्य के बराबर करते हुए आरक्षित मूल्य को अधिसूचित करने का उत्तरदायित्व सौंपा गया है। अतः यह देखा गया है कि एमबीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य और भूमि के चार क्षेत्रों के लिए आरक्षित मूल्य (एसओआर), दोनों को अधिसूचित करने के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन मांगा है। आरक्षित मूल्य को अधिसूचित करने का कार्य-आदेश वास्तव में संभव है, बशर्ते भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(ख) में की गई व्यवस्था के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर लागू होने वाली प्रतिशतता (जो 6% से कम नहीं होनी चाहिए) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित हो।
- (ङ) जहां तक एमबीपीटी के प्रस्ताव का संबंध है, पत्तन द्वारा अग्रेषित एमबीपीटी बोर्ड की बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति से यह पता चलता है कि एमबीपीटी के बोर्ड न्यासियों ने भूमि का बाजार मूल्य का अनुमोदन कर दिया है। बोर्ड ने भूमि के बाजार मूल्य पर लागू होने वाले 6% वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य का भी अनुमोदन कर दिया है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के अनुसार, भूमि का प्रस्तावित बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य, दोनों को अधिसूचित करने का एमबीपीटी का प्रस्ताव पर कार्रवाई की गई है।
- (iv) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 16.2 (ङ) के साथ पठित खण्ड 18 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति, जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा और ट्रेफिक विभागों के प्रधान सम्मिलित होंगे, खण्ड 18(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण करेंगे। तदनुसार, एमबीपीटी ने यह सूचित किया है कि पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता वाली भूमि आबंटन समिति, जिसके अन्य सदस्यों में वित्त, संपदा और ट्रेफिक विभागों के प्रधान सम्मिलित हैं, का गठन किया गया था। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क)(iv) के अनुसार, एमबीपीटी भूमि क्षेत्रों का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एमबीपीटी द्वारा एक भूमि मूल्यांकनकर्ता को नियुक्त किया गया था। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट का अध्ययन करने के पश्चात् और भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क)(i) से (v) के अंतर्गत दिए गए पैरामीटरों पर विचार करने के पश्चात् एलएसी ने अपनी अनुशंसा कर दी है। इसके अतिरिक्त, एमबीपीटी के बोर्ड न्यासियों ने एलएसी द्वारा यथाअनुमोदित एसओआर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजने के लिए मंजूरी प्रदान कर दी है। इस प्रकार, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का निपटान करने के लिए कार्रवाई की गई है।
- (v) (क) जैसाकि इससे पहले उल्लेख किया गया है, जनवरी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने की पद्धति निर्धारित की गई है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उक्त पैरा की शर्तों के अनुसार, भूमि आबंटन समिति सामान्यतया उसमें विनिर्दिष्ट कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार कर सकती है। ये कारक हैं: (i) क्षेत्र के भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकानर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित पत्तन के समीपस्थ क्षेत्र में गत तीन वर्षों में दर्ज किए गए वास्तविक संगत लेनदेनों की उच्चतम दर, (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी प्रकार के लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा-एवं-नीलामी दर,

- (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित की गई दर और (v) पत्तन द्वारा अभिज्ञात अन्य कोई संगत कारक। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि एलएसी द्वारा यदि उच्च कारक का चयन नहीं किया जाता है तो ऐसा न करने के कारणों को दर्ज करना आवश्यक होगा।
- (ख) एलएसी की संस्तुतियों से यह पता चलता है कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में तीन कारकों के आधार पर एमबीपीटी भूमि क्षेत्रों के मूल्य का उल्लेख नहीं किया है। ये तीन कारक हैं: गत तीन वर्षों में हुए वास्तविक संगत लेनदेनों की दर, पत्तन भूमि की स्वीकृत उच्च निविदा-एवं-नीलामी दर और पत्तन में मूल्यों की अनुपलब्धता अथवा उनकी छानबीन में अनुपलब्धता के संबंध में संपदा विभाग के अनुसार दर और आधार के रूप में एमबीपीटी भूमि क्षेत्रों के लिए 2014 के स्टाम्प ड्यूटी रेडी रिकोनर के अनुसार दरों को हिसाब में लिया है। तत्पश्चात्, मूल्यांकनकर्ता ने कथित रूप से भूखण्डों की स्थानीय दशाओं, अर्थात् निम्न विकसित क्षेत्र, प्रतिबंधित उपयोग, सीआर जोन और परिसर के क्षेत्र, को ध्यान में रखते हुए स्टाम्प ड्यूटी रेडी रिकोनर की दरों में कमी की है। एमबीपीटी ने भूमि के मूल्य में की गई यह कमी नगण्य होने की सूचना दी है।
- (ग) चूँकि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड 18(क) में कारकों में से उच्च कारक के आधार पर भूमि के मूल्य पर विचार करने के बारे में उल्लेख है, इसलिए एलएसी ने स्टाम्प ड्यूटी रेडी रिकोनर पर आधारित दरों पर विचार करने की अनुशंसा की है, क्योंकि यह शेष दो कारकों अर्थात् स्टाम्प ड्यूटी रेडी रिकोनर के अनुसार दर और मूल्यांकनकर्ता के अनुसार दर से अधिक है।
- (घ) चूँकि भूमि एक मूल्यवान संसाधन है, इसलिए, पत्तन को यह सुनिश्चित करने का प्रयास करना ही चाहिए कि उसकी भूमि संपन्नता से उसे अधिकतम आय हो। हालांकि, एमबीपीटी ने दोनों कारकों में उच्च बाजार मूल्य को अपनाने के बारे में सूचित किया है, और कहा है कि केवल एकल दृष्टिकोण के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने से हमेशा सही स्थिति परिलक्षित नहीं होती है। तथापि, इस स्थिति को कि एलएसी की सिफारिश को इसके बोर्ड के न्यासियों का अनुमोदन प्राप्त है, को ध्यान में रखते हुए और इस बात को भी ध्यान में रखते हुए कि एमबीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के संबंध में इस मामले में जिन उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से परामर्श किया गया था, उनमें से किसी को भी कोई आपत्ति नहीं है, यह प्राधिकरण इस संबंध में अपनाए गए दृष्टिकोण से सहमत है।
- (ङ) अखिल भारतीय आयातक एवं निर्यातक एसोसिएशन (एआईआईईए) ने ऐसी भूमि के लिए एक समान मूल्य निर्धारित करने पर अपना संशय व्यक्त किया है, जो विभिन्न प्रयोजनों के लिए प्रयोग में लायी जानी हो। इस संबंध में यह उल्लेख करना है कि यहां तक कि स्टाम्प ड्यूटी रिकोनर का उपयोग प्रायः ऐसी भूमि के लिए एक समान मूल्य निर्धारित करने के लिए किया जाता है, जिनका उपयोग सीमेंट भण्डारण और रेस्टोरेंट के लिए होता है, एमबीपीटी का प्रस्ताव रेस्टोरेंट द्वारा उपयोग की जाने वाली भूमि के लिए दरों के निर्धारण के लिए नहीं है।
- (vi) जैसाकि पहले ही उल्लेख किया गया है, एमबीपीटी के प्रस्ताव द्वारा भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य के अनुमोदन का अनुरोध किया गया है। भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड 18(ख) में विनिर्दिष्ट है कि न्यूनतम कैप 6% की शर्त के साथ भूमि के बाजार मूल्य पर लागू होने वाली प्रतिशतता पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित की जानी है। जैसाकि पहले ही उल्लेख किया गया है, एमबीपीटी के बोर्ड न्यासियों ने भूमि का बाजार मूल्य का अनुमोदन करने के साथ-साथ भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करते हुए वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य का अनुमोदन कर दिया है। चूँकि एमबीपीटी का प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड 18(ख) में विनिर्दिष्ट उपर्युक्त प्रावधान के अनुरूप है, इसलिए, यह प्राधिकरण एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित एमबीपीटी के वार्षिक पट्टा किराया की शर्तों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य का अनुमोदन करता है।
- (vii) बीपीसीएल ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य के संबंध में आपत्ति की है। बीपीसीएल का यह विचार है कि इस प्रकार के अत्यधिक किराए से इसकी वित्तीय सुदृढ़ता पर बुरा प्रभाव पड़ेगा क्योंकि उनका मूल्य निर्धारण केन्द्रीय सरकार द्वारा नियंत्रित किया जाता है और इसके द्वारा अंतिम उपयोक्ता के लिए इस प्रकार के अत्यधिक किराए को पारित नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना उपयुक्त प्रतीत होता है कि एमबीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुपालन में प्रस्ताव तैयार किया है और इसलिए पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य का निर्धारण अपरिहार्य है।
- (viii) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(ग) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जो कि 2% से कम नहीं होगी। इस मामले में, एमबीपीटी ने यह उल्लेख करते हुए कि वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य पर प्रति वर्ष 4% का वृद्धि कारक लागू होगा, प्रस्तावित अनुसूची के अंतर्गत एक टिप्पण का प्रस्ताव किया है।



एआईआईईए ने यह उल्लेख किया है कि प्रत्येक वर्ष 4% के वृद्धि कारक से परियोजना, जिसके लिए संदर्भाधीन भूमि के पार्सल अलग रखे गए हैं, की सुदृढ़ता प्रभावित होगी और वृद्धि कारक प्रत्येक तीन वर्ष में 5% होना चाहिए। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना संगत प्रतीत होता है कि भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(ग) में पत्तनों द्वारा वार्षिक वृद्धि, जो 2% से कम नहीं होगी, निर्धारित करने के लिए लचीली व्यवस्था की गई है। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि 4% की वार्षिक वृद्धि दर का अनुमोदन एमबीपीटी बोर्ड के न्यासियों द्वारा किया गया है और यह भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के अनुसार है, इसलिए यह प्राधिकरण एमबीपीटी के 4% वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने के प्रस्ताव को दर-किनारा करने की स्थिति में नहीं है। इसलिए, प्रस्तावित 4% वार्षिक वृद्धि की दर का अनुमोदन किया जाता है।

- (ix) भूमि नीति दिशा निर्देश 2014 में पत्तन न्यास भूमि के पट्टा किराया के संशोधन की समयावधि के संबंध में कोई प्रावधान नहीं किया गया है। यहां यह उल्लेख करना संगत प्रतीत होता है कि भूमि नीति दिशा निर्देश 2010 के खण्ड 6.3(1)(घ) और भूमि नीति दिशानिर्देश 2004 के खण्ड 5.3(1)(घ) में विनिर्दिष्ट है कि प्रत्येक पांच वर्ष में एसओर को संशोधित किया जाएगा। यह बात माननी होगी कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क) के अंतर्गत निर्धारित विभिन्न विकल्पों के अधीन पत्तन भूमि के बाजार मूल्य में परिवर्तन हो सकता है। यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत महापत्तन न्यास द्वारा संग्रहित किए जाने वाले पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क में प्रत्येक पांच वर्षों के अद्यतित बाजार मूल्य परिलक्षित हों, पोत परिवहन मंत्रालय से हमारे दिनांक 18 मार्च, 2014 के पत्र द्वारा भूमि नीति 2004 और भूमि नीति दिशानिर्देश 2010 में किए गए प्रावधानों के अनुरूप पत्तन भूमि की दरों के मानक का प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधन निर्धारित करते हुए प्रावधान सम्मिलित करने का अनुरोध किया गया है। पोत परिवहन मंत्रालय के उत्तर की प्रतीक्षा है। एमबीपीटी का प्रस्ताव पांच वर्षों के लिए दरें निर्धारित करने के लिए है। इसके अतिरिक्त, एमबीपीटी ने अपने प्रस्तावित दरों के मानक के मसौदे में यह उल्लेख करते हुए कि बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य 1 जनवरी 2014 से प्रभावी होंगे और 31 दिसम्बर 2018 तक उनकी वैधता बनी रहेगी, एक टिप्पण का प्रस्ताव किया है। यद्यपि, एमबीपीटी ने 01 जनवरी 2014 से बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य के लिए भूतलक्षी प्रभाव से अनुमोदन प्रदान करने के लिए अनुरोध किया है तथापि, इसने भूतलक्षी प्रभाव से अनुमोदन के लिए किए गए अनुरोध का कोई कारण प्रस्तुत नहीं किया इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना संगत प्रतीत होता है कि पट्टा किराया के लिए भूतलक्षी प्रभाव से अनुमोदन प्रदान करने का प्रश्न ऐसे परिदृश्य में उठाया जाता है, जब किसी विगत के आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया की वैधता किसी तारीख विशेष को समाप्त हो गई हो और नए पट्टा किराया को पहले की समाप्ति की तारीख के तुरन्त पश्चात अगले ही दिन से प्रभावी बनाना आवश्यक हो ताकि समय-अंतराल की स्थिति उत्पन्न होने से बचा जा सके। तथापि, एमबीपीटी के मामले में, चार भूमि क्षेत्रों के लिए किराया पहली बार निर्धारित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त, एमबीपीटी का भविष्य में उक्त चार भूमि क्षेत्रों को प्रतियोगि बोली आधार पर पट्टे पर देने का विचार है। इसलिए, पत्तन द्वारा किए गए प्रस्ताव के अनुसार, 01 जनवरी, 2014 से बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य के लिए भूतलक्षी प्रभाव से अनुमोदन प्रदान करने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती। एमबीपीटी की परियोजनाओं में से एक बड़ी मात्रा में सीमेंट उठाने-रखने और भंडारण की सुविधा प्रदान करने वाली परियोजना वर्ष 2014-15 में प्रदान करने के लिए परियोजनाओं की सेल्फ में से एक है। बड़ी मात्रा में सीमेंट उठाने-रखने और भंडारण के लिए चार भूमि क्षेत्रों में से एक भूमि क्षेत्र को आवंटित किया जाना है। चूंकि एमबीपीटी द्वारा भविष्य में भू-खण्ड आवंटित करने के लिए केवल दर ही अपनायी जानी है, इसलिए, दरें पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना के प्रकाशित होने की तारीख से लागू होंगी और पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रवृत्त रहेंगी। तदनुसार, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पण को उपयुक्त रूप से संशोधित किया जाता है।

10.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों को देखते हुए तथा समाहरण मनोनियोग के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी से संबंधित चार भूमि क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया के संबंध में बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की अनुसूची, जो संलग्न **अनुबंध** में दर्शायी गई है, का अनुमोदन करता है।

10.2. अनुमोदित दर संरचना की अनुसूची पारित आदेश के भारत के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना की तारीख से लागू होगी और पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रवृत्त रहेगी। यदि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से इस अनुमोदन की अवधि का विस्तार नहीं किया जाता है तो इस अवधि के समाप्त होने पर प्रदान किया गया यह अनुमोदन स्वतः समाप्त हो जाएगा।

[ विज्ञापन III/4/असा./143/14 ]

टी.एस. बालासुब्रह्मणियन, सदस्य (वित्त)

**अनुबंध**

मुम्बई पल्ल न्यास की भूमि के चार क्षेत्रों के लिए भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की अनुसूची

(रु. प्रति वर्गमीटर)

क्र.सं	भूमि का विवरण	क्षेत्र का प्रकार	भूमि का बाजार मूल्य (यूनिट दर प्रति वर्गमीटर)	पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष)
1	पैट्रोलियम गोदाम, सेवरी में	आंतरिक मार्ग पर स्थित भूमि	16800	1008
2	मझगांव में सीओएस-डीवाई-भूखण्ड	प्रमुख मार्ग पर स्थित भूमि	22400	1344
3	रीए मार्ग पर हे बंदर भूखण्ड	प्रमुख मार्ग पर स्थित भूमि	22400	1344
4	अम्बापाडा	आंतरिक मार्ग पर स्थित भूमि	15200	912

**टिप्पणी :**

- उपर्युक्त निर्धारित बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से लागू होगा और पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रवृत्त रहेगा।
- उपर्युक्त निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य पर प्रति वर्ष 4% की वृद्धि का कारक लागू होगा।
- पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के विनियमन से संबंधित अन्य शर्तें जहाजरानी मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**  
**NOTIFICATION**

Mumbai, the 13th January, 2015

**No. TAMP/62/2013-MBPT.**— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for approval of schedule of rent for land at four locations of MBPT, as in the Order appended hereto.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**  
**Case No. TAMP/62/2013-MBPT**

Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM:**

- Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- Shri. C. B. Singh, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 2nd day of January, 2015)

This case relates to the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for approval of schedule of rent for land at four locations of MBPT.

2.1. The MBPT vide its letter dated 28 November, 2014 has submitted its proposal based on the provisions of 2014 Land Policy Guidelines.

2.2. The main points made by the MBPT in its proposal dated 28 November, 2014 are summarized below:

- MBPT Board vide TR No. 224 dated 07.03.2014 accorded sanction to the constitution of the Land Allotment Committee (LAC) comprising of Dy. Chairman, FA&CAO, Traffic Manager and Estate Manager, as per guidelines of Land Policy 2014.

- (ii). As recommended by Land Allotment Committee (LAC), the Board of Trustees of Mumbai Port Trust vide Resolution No. 157 dated 15.11.2014 has accorded sanction for fixation of Schedule of Rates and Reserve price for four projects.
- (iii). The proposed schedule of Rates and Reserve price has been arrived as per the Land Policy for Major Ports 2014.
- (iv). In accordance to Land Policy 2014, TAMP's approval is requested to the rates and Reserve Price of 4 projects, as recommended by Land Allotment Committee and approved by the Board as given below:

Sr. No.	Project Name	Area in sq. Mtrs.	Lease Period	Market Value as per LAC (` in lakhs)	Minimum up-front fee (Reserve Price) ₹ in Crores
1.	Cement Terminal	25,000	30 Years	4,200.00	42.81
2.	Edible Oil Terminal	5,730	30 Years	1,283.52	13.08
3.	Base Oil Terminal	5,000	30 Years	1,120.00	11.42
4.	Storage of liquid bulk (Ambapada)	23,500	30 Years	3,572.00	36.41

2.3. The MBPT has furnished a copy of recommendations of LAC. As seen from the Report of the LAC, the Market Value for the seven projects worked out and recommended by the LAC is given below:

Sr No.	Project Name	Location	Type of Area	Approx Area in sq. Mtrs.	Unit rate per sq.m in ₹	Market Value as per LAC (₹ in lakhs)
1.	Cement Terminal	Petroleum Godown, Sewree	Land	25000	16800/-	4200/-
2.	Marina	P & V Dock Wall	Land	8000	34000/-	2720/-
			Water	84000	17000/-	14280/-
3.	Floatel	Anchorage Charlie – 2, Colaba	Land	10000	71500/-	7150/-
		Ferry Wharf no. 2, Mazgaon	Land	635	22400/-	142.24
		Mazgaon Workshop, Mazgaon	Land	200	22400/-	44.80
4.	Storage of Liquid Bulk	Ambapada	Land	23500	15200/-	3572/-
5.	Floating Restaurant	Off Girgaon Chopatty bay, Girgaon	Water	2000	89400/-	1788/-
		Off Gateway of India, Colaba	Water	2000	71250/-	1425/-
		Off Ferry Wharf Region, Princess Dock	Water	2000	17000/-	340/-
6.	Edible Oil Terminal	COS – DY – Plot at Mazgaon	Land	5730	22400/-	1283.52
7.	Base Oil Terminal	Hay Bunder Plot at Reay Road	Land	5000	22400/-	1120/-

2.4. Considering the rate of return @ 6% of the market value of land and the annual escalation of 4% and the discount factor as prescribed at Sr. no. 16.2(d) of the Land Policy 2014, the LAC has worked out and finalized the Reserve price as given below:

- (i). Group 1: The rentals for the entire lease period to be collected in advance as minimum upfront fees and nominal lease rent at the rate of ₹.1/- per sq.m. per annum.

Sr No.	Project Name	Lease Period	Market Value as per LAC (in lakhs)	Minimum up-front fee (Reserve Price) in Crores
1.	Cement Terminal	30 Years	4,200.00	42.81
2.	Edible Oil Terminal	30 Years	1,283.52	13.08
3.	Base Oil Terminal	30 Years	1,120.00	11.42
4.	Storage of liquid bulk (Ambapada)	30 Years	3,572.00	36.41

- (ii). Group 2: The rentals to be collected every year as annual lease rent and a minimum one time premium to be payable as Upfront fee.

Sr No.	Project Name	Type of Area	Approx Area in sq. Mtrs.	Rate of Rent (per sq.m per annum in ₹ )	Annual Rental (Reserve price) ₹ in lakhs	Total Annual Rental (Reserve price) ₹ in lakhs
1.	Marina	Land	8000	2040/-	163.20	1020.00
		Water	84000	1020/-	856.80	
2.	Floatel	Land	10000	4290/-	429.00	440.22
		Land	635	1344/-	8.53	
		Land	200	1344/-	2.69	
3.	Floating Restaurant	Water	2000	5364/-	107.28	107.28
		Water	2000	4275/-	85.50	85.50
		Water	2000	1020/-	20.40	20.40

2.5. Based on the above, the MBPT *vide* its letter dated 02 December 2014 has proposed the Scale of rates for Lands, as given below:

(₹ per sq.mtr)

Sr. No.	Description of Land	Types of area	Market value of land on 01.01.2014 (unit rate per sq.mtr.)	Reserve price in terms of lease rent @ 6% market value of land w.e.f. 01.01.2014 (per sq. mtr. Per annum)
1.	Petroleum Godown, at sewree	Land situated on internal road	16800	1008
2.	COS-DY-Plot at Mazgaon	Land situated on main road	22400	1344
3.	Hay Bunder Plot at Reay Road	Land situated on main road	22400	1344
4.	Ambapada	Land situated on internal road	15200	912

**Note:**

- (i) The market value/ reserve price prescribed above will be effective from 01 January 2014 and remain valid till 31 December 2018.
- (ii) The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor on 4% every year.
- (iii) The other conditions governing the lease rental/license fee shall be as per the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, GOI.

2.6. From the above, the MBPT is seen to have submitted the proposal only with reference to the projects covered by the Group 1 of the LAC Report, as brought out earlier.

3.1. We had vide our letter dated 12 February 2014, *inter alia*, requested MBPT to examine and confirm that the proposal of the MBPT for notification of schedule of rent for allotment of land for port related projects at various locations of MBPT was not barred by the interim order dated 2 May 2000 passed by the Hon'ble Division Bench of Bombay High Court, in a Writ Petition filed by the MBPT challenging the Order dated 15 March 2000 passed by this Authority. In this connection, it is relevant here to mention that we have vide our letter no. TAMP/10/1998-Misc dated 03 February 2014 brought the above position to the notice of the Ministry of Shipping (MOS) also and had communicated that unless the matter is resolved by the MOS by impleading itself in the pending Writ Petition and by requesting the Hon'ble Court for dismissal of the case or directing MBPT to withdraw its petition alongwith the vacation of the interim order passed by the Hon'ble court, this Authority may not be in a position to entertain and process the proposal to be filed by MBPT for fixation of Rent Schedule for land to be allotted by the MBPT for port related projects at various locations of MBPT.

3.2. In this connection, from the documents furnished by MBPT, it appears that the MOS vide its letter dated 17 February 2014 had sought the comments of MBPT on the matter. In this regard, the MBPT vide its letter dated 11 April 2014 has responded to the MOS. The response of MBPT in this regard, is reproduced below:

*"The land proposed for Cement terminal i.e. Petroleum Godown plot is not covered under the Writ Petition pending before the Hon'ble High Court of Bombay. With respect to plots for Base Oil Terminal and Edible Oil Terminal, the port has obtained legal opinion whether proposing these plots to TAMP for fixation of reserve price will prejudice the case before the Hon'ble High court. The Legal Advisor has opined that there is no harm to MBPT in making a proposal to TAMP for fixation of reserve price for this plot on account of the pendency of the litigation. The copy of this legal advise dated 25.11.2012 is enclosed."*

3.3. The copy of the legal advice so obtained by the MBPT, has been furnished by the MBPT alongwith its proposal. The concluding paragraph of the legal advice is reproduced below:

*"In view of the aforesaid, we are of the opinion that the above Writ Petition will not be prejudiced if you approach TAMP for fixation of Scale of fees in respect of the aforesaid two proposed terminals and a vegetable tank as they fall within the port limits. It is your contention in the aforesaid Writ Petition that the TAMP has no authority to fix the scale of fees in respect of properties outside the port limits/ port areas/ port approaches. Whilst making an application to the TAMP for fixing the scale of fees for the aforesaid two terminals and a vegetable tank, kindly emphasize that the application is made for fixation of scale of fees as the said two terminals and a vegetable tank farm are within the port limits and therefore the TAMP is requested to fix scale of fees under Section 49 of the said Act."*

3.4. In this connection, while acknowledging the proposal of MBPT, we have vide our letter dated 5 December 2014 requested MBPT to clarify some points. The MBPT vide its letter dated 9 December 2014 has responded. The points raised by us and the response of the MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Points raised by us	Response of MBPT
(i).	In the concluding paragraph of the legal advise obtained by the MBPT from Motiwalla & Co., Mumbai, a copy of which has been furnished by the MBPT alongwith its proposal, it is, interalia, stated that whilst making an application to the TAMP for fixing the scale of fees for the aforesaid two terminals and a vegetable tank, kindly emphasize that the application is made for fixation of scale of fees as the said two terminals and a vegetable tank farm are within the port limits and therefore the TAMP is requested to fix scale of fees under Section 49 of the said Act.	The MBPT after reproducing the concluding paragraph of the legal advice given by Motiwala & Co. (as brought out at para 4.3 above has stated the following:  As per above opinion, proposal for Schedule of Market Value of land and reserve price for lands of MBPT was made to TAMP as areas Petroleum Godown, Sewree (proposed Cement Terminal) and COS-DY-Plot at Mazgaon (proposed Edible Oil Terminal) are

	The MBPT in its proposal dated 28 November 2014 has not given any such clarification. The MBPT to furnish the requisite clarification at the earliest.	in operational areas and within the port limits of MBPT.
	Further, it is relevant here to mention that the reference to the two terminals as referred in the above said legal opinion is that of a cement terminal and coal terminal. The vegetable tank farm perhaps appears to be related to Edible oil terminal, which may be confirmed. Thus, the legal opinion appears to have given go ahead in respect of cement terminal and edible oil terminals only. The legal position for fixation of Tariff for Base Oil Terminal and Storage of liquid bulk (Ambapada) is not clear. The MBPT is, therefore, to clarify the position at the earliest.	Regarding areas Hay Bunder plot at Reay Road (proposed Base Oil Terminal) and area Ambapada (proposed Storage of Liquid Bulk) it is also stated that they are in operational areas and within Port limits of MBPT.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the MBPT proposal dated 28 November 2014 and 2 December 2014 was forwarded to the concerned users/ user organisations/lease holders (as per the list furnished by MBPT) seeking their comments. The comments received from the users/user organisations/lease holders were forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT has not responded to the comments of the users/ user organisations/lease holders, till the case was taken up for finalization.

5.1. A joint hearing on the case in reference was held on 22 December 2014 at the office of this Authority in Mumbai. The MBPT explained the highlights of the proposal. At the joint hearing, MBPT and users/ user organisations have made their submissions.

5.2. During the joint hearing, the All India Importers and Exporters Association (AIIEA) has furnished its written submission, which was forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT vide its letter dated 29 December 2014 has responded.

6. The summary of valuation of land as considered by MBPT under various option is given below:

Sl. No.	Plot Description	State Govt. Ready Reckoner 2014	Rate as per Actual Transaction	Highest Accepted Tender-Cum-Auction Rate	Adopted Rate by Valuer	Rate as per Estate Department
(i).	Petroleum Godown at Sewree	16,800/-	There is no similar transaction in past three years for any of the plot	As per search, there is no Similar Recent Transaction where a parcel of such large size has been tendered/auctioned.	16,600/-	There has been no Leave and License Transaction of such big size in recent past.
(ii).	Ambapada	15,200/-			14,100/-	
(iii).	COS-DY-Plot at Mazgaon	22,400/-			21,950/-	
(iv).	Hay Bunder Plot at Reay Road	22,400/-			21,500/-	

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The Mumbai Port Trust (MBPT) is in the process of leasing out some areas of its landed estate on competitive bidding basis. In this connection, the MBPT is in need of having Schedule of Rate and Reserve price in respect of four of its areas viz., Petroleum Godown at Sewree, COS-DY Plot at Mazgaon, Hay Bunder Plot at Reay Road and area at Ambapada. Thus, it is for the said areas of land that the MBPT has filed the proposal under reference for fixation of the Schedule of Rate and Reserve price.

- (ii) Before we proceed to deal with the case in reference, it is relevant to draw a reference about a Writ Petition pending before the Hon'ble High court of Bombay. This Authority had passed an Order on 15 March 2000 setting out the legal position about this Authority's jurisdiction in respect of framing Scale of Rates and Statement of Conditions for use of port properties. Vide the said Order, it was decided that this Authority would have jurisdiction to frame the Scale of Rates and the Statement of conditionalities over all the properties and assets belonging to/ in possession of/ in occupation of/ in any place within the limits of the port area and port approaches. It was also decided in the said Order that all lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all properties of a major port trust shall also fall within the jurisdiction of this Authority. This Order was challenged by the MBPT in the Bombay High Court, *inter alia*, praying that this Authority has no power to fix rates of those premises belonging to the MBPT and situated outside the port limits. The Hon'ble Division Bench of the Bombay High Court passed an interim Order on 02 May 2000 restraining this Authority from giving effect to the Order of 15 March 2000 to the extent that the decision taken therein does not apply to any property or place not within the limits of the port or port approaches. The Hon'ble High Court also restrained this Authority from giving effect to the position that all lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all properties of a major port trust shall also fall within the jurisdiction of this Authority. The matter is still pending in the High Court of Bombay and the interim stay granted in May 2000 is in force. So far as the proposal of MBPT in reference, the MBPT is of the view that the fixation of the Schedule of Rate and Reserve price for the four land areas as proposed by it are in operational areas and within the port limits of MBPT and hence would not be prejudicial to the Order of the Hon'ble High Court of Bombay. The position of MBPT in this regard is relied upon and hence the proposal of MBPT has been considered for approval.
- (iii) (a) As per Clause 8 of the tariff guidelines of March 2005, this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. The MBPT has, thus, come up with its proposal under reference, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014.
- (b) Para 18 of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, provides for five factors for determination of Market value of port land. The methodology for determination of market value of the port land based on the five factors prescribed in para 18(a) of the Land Policy guidelines of 2014, is similar to the provisions contained in the previous Land Policy Guidelines of 2010. The 2014 guidelines, however, clearly recommends consideration of the highest of the five factors for determination of the latest market valuation of land, in the normal course. However, if the latest market value of land is not chosen based on highest of five factors, then the reasons for the same are to be recorded. Clause 18(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 18(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Further, Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines for Major Ports 2014 requires the concerned Major Port trust to file a proposal to this Authority for fixing the market value of the land and this Authority is required to notify the market value of land. Thus, as per stipulation contained in Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014, this Authority is required to notify the market value of the port lands.
- (c) In this regard, it is noteworthy that as per Section 49 (1) of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963, the mandate given to this Authority is to frame Scale of Rates (SOR) and prescribe statement of conditions for use of port land and properties belonging to the Major Port Trust. The earlier Land Policy guidelines of 2004 as well as Land Policy guidelines of 2010 clearly mandated this Authority to determine the Scale of Rates of the lands of the Major Port Trust, and not the market value of land. Bringing out the position in the statute, the Ministry of Shipping (MOS) has been requested vide our letter No.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 to consider suitable amendments in the Land Policy Guidelines of 2014 in line with the statute position. Response of the Ministry of Shipping is awaited.
- (d) The draft Scale of Rates furnished by the MBPT proposes notification of the Market Value of land as well as the Reserve Price for the four areas of land. If a reference is drawn to the Clause 18 (b) of 2014 Land Policy Guidelines, the term "Reserve Price" connotes meaning of Annual Lease Rent (SOR). Further, para 16.2(d) of the Land Policy Guidelines (though it relates to lease of land through tender-cum-auction methodology in a competitive bidding process) stipulates that the reserve price shall be worked out by the Land Allotment Committee (LAC) of the port, approved by the Board Trust and by this Authority. Thus,

from a harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and 16(d) of the land policy guidelines of 2014, it is seen that this Authority is mandated to notify reserve price equated to annual lease rent as well as the market value. It is thus seen that the MBPT has sought approval of this Authority to notify both the Market value of land as well as the Reserve Price (SOR) for the four areas of land. The mandate to notify the reserve price is of course possible subject to the condition that the percentage to be applied on the market value of land (which should not be less than 6%) is approved by the Port Trust Board as per the stipulation in clause 18(b) of the Land Policy guidelines of 2014.

- (e) As far as the proposal of the MBPT is concerned, it is seen from the copy of minutes of the Board meeting of the MBPT forwarded by the port, that the Board of Trustees of MBPT has approved the market value of land. The Board has also approved the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land. That being so, as per the provisions of the Land Policy guidelines of 2014, the proposal of the MBPT to notify both proposed market value of land and the Reserve Price in terms of annual lease rent is proceeded with.
- (iv) As per clause 18(a) read with clause 16.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 18(a). Accordingly, the MBPT has reported that Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic as other members was constituted. A land valuer was also engaged by MBPT for determining the market value of the MBPT land areas as per Clause 18(a)(iv) of Land Policy Guidelines of 2014. The LAC after going through the Report of the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 18(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014, has given its recommendations. Further, the Board of Trustees of MBPT have given a go ahead to send the proposal to this Authority for fixation of SOR as recommended by the LAC. Thus, the proposal filed by the MBPT is taken up for disposal.
- (v) (a) As stated earlier, para 18(a) of the Land policy guidelines of January 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the Land policy guidelines of 2014 the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i) State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v) Any other relevant factor as is identified by the Port. The Land Policy guidelines of 2014 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b) From the Recommendation of the LAC, it is seen that the Valuer in his Report has not stated the value of the MBPT land areas based on three factors i.e. Rate of actual relevant transactions registered in the last three years, Highest accepted tender-cum-auction rate of port land and the Rate as per the Estate Department on account of non-availability of values in the Port or in their search and has thus taken into account the rates as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2014 for the MBPT land areas as base. Thereafter, the valuer has reportedly reduced the Stamp Duty Ready Reckoner rates in view of the local conditions of the plots viz., lower developed area, restricted usage, CR Zone and areas in the vicinity. The reduction in the value of MBPT lands so effected is reported to be insignificant.
- (c) Since Clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates consideration of the value of land based on highest of the factors, the LAC has recommended to consider the rates based on Stamp Duty Ready Reckoner, as it is the highest among the balance two factors viz., rate as per Stamp Duty Ready Reckoner and rate as per the Valuer.
- (d) Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Though the MBPT has reported to have adopted the highest market value among the two factors, determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that the recommendation of the LAC has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that there is no pointed objection from any of the users/ user organisations consulted



in this case with regard to the approach adopted by the MBPT, this Authority relies upon the approach adopted by the MBPT in this regard.

- (e) The All India Importers and Exporters Association (AIIEA) has expressed its reservations on having a common value for land which are intended to be put for use for different purposes. In this regard, it is to be noted that even the Stamp Duty Ready Reckoner prescribes almost a common value for land which are intended to be put for use for cement storage and restaurant. Incidentally, the MBPT's proposal is not for fixation of rates for land for use by Restaurants.
- (vi) As already stated earlier, the proposal of the MBPT seeks approval of the market value of land and the reserve price. Clause 18(b) of the land policy guidelines stipulates that the percentage to be applied on the market value of land subject to minimum cap of 6% is to be fixed by the Port Trust Board. As stated earlier, the Board of Trustees of the MBPT has approved the market value of land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land. Since the proposal of the MBPT complies with the said provision stipulated in clause 18(b) of the land policy guidelines, this Authority approves the market value of land and reserve price in terms of annual lease rent of the MBPT as proposed by the MBPT.
- (vii) The BPCL has objected to the reserve price in terms of annual lease rent as proposed by the port. The BPCL is of the view that such exorbitant rentals would adversely affect its financial strength as their pricing is controlled by the Central Government and that such exorbitant rentals cannot be passed on by it to the end users. In this connection, it is relevant here to mention that the MBPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and therefore, prescription of the reserve price in terms of annual lease rent as proposed by the port is inevitable.
- (viii) As per clause 18(c) of the Land policy guidelines of 2014, the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which should not be less than 2%. In the instant case, the MBPT has proposed a note under the proposed schedule stating that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 4% every year. The AIIEA has stated that an escalation factor of 4% every year would make the project for which the parcels of land in reference are intended unviable and that the escalation factor should be 5% every three years. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is approved by the MBPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, this Authority is not in position to brush aside the proposal of the MBPT to prescribe annual escalation at 4%. Therefore, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (ix) The Land Policy Guidelines of 2014 does not stipulate any provision relating to periodicity of revision of the lease rent of the Port Trusts lands. It is relevant here to mention that clause 6.3(1)(d) of the Land Policy of the 2010, as well as clause 5.3(1)(d) of Land Policy guidelines of 2004 stipulates that the SOR will be revised every five years. It has to be recognised that the market value of port lands under the various options prescribed under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 may undergo a change. In order to ensure that the lease rental/license fee to be collected by Major Port Trusts under Land Policy guidelines of 2014 reflect the updated market value every five years, the MOS has been requested vide our letter dated 18 March 2014 to incorporate a provision prescribing revision of the Scale of Rates of port lands every five years in line with the prescription available in the Land Policy of 2004 as well as Land Policy Guidelines of 2010. Response of the MOS is awaited. The proposal of MBPT is for prescription of rates for five years. Further, the MBPT in its proposed draft Scale of Rates has proposed a note stating that the market value/ reserve price will be effective from 1 January 2014 and remain valid till 31 December 2018. Though the MBPT has sought retrospective approval for the market value/reserve price with effect from 01 January 2014, it has not furnished any reason for seeking retrospective approval. In this connection, it is relevant to mention here that the question to accord retrospective approval to the lease rentals arises in a scenario when the validity of the lease rentals approved in an earlier Order has expired on a particular date and the new lease rentals have to be made effective from the immediate next day after initial expiry so as to avoid leaving any time gap. However, in the case of MBPT, the rentals for the four land areas are being fixed for the first time. Moreover, the MBPT intends to lease out said four land areas on competitive bidding basis in future. Therefore, there does not appear to be any need to have retrospective approval for the market value/ reserve price with effect from 01 January 2014, as proposed by the port. Facilities for handling and storage of bulk cement is one of the projects of MBPT in the Shelf of Projects for award in the year 2014-15. One of the land area out of the four land areas is intended to be allotted for handling and storage of bulk cement. Since the rate would only be adopted by MBPT to allot the plots of land in future, the rates would come into effect from the date of notification of the

Order passed in the Gazette of India and may remain in force for a period of five years. Accordingly, the note proposed by the MBPT is suitably modified.

10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collection application of mind, this Authority approves the schedule of Market Value and Reserve Price in terms of lease rent for four land areas belonging to the MBPT, which is attached as **Annex**.

10.2. The schedule of rate structure approved will come into effect from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ ADVT- III/4/Exty./143/2014]

**Annex**

**Schedule of Market Value of land and reserve price for four areas of lands of Mumbai Port Trust**

**(₹ per Sq.Mtr)**

Sr. No	Description of Land	Types of area	Market Value of land (Unit rate per sq.mtr.)	Reserve price in terms of lease rent (Per sq.mtr. per annum)
1	Petroleum Godown, at Sewree	Land situated on Internal Road	16800	1008
2	COS-DY-Plot at Mazgaon	Land situated on Main Road	22400	1344
3	Hay Bunder Plot at Reay Road	Land situated on Main Road	22400	1344
4	Ambapada	Land situated on Internal Road	15200	912

**NOTE :**

- (I) The market value/reserve price prescribed above will be effective from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and would remain in force for a period of five years.
- (II) The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor on 4% every year.

The other conditions governing the lease rental/license fee shall be as per the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.